

Phụ lục VI

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
MIỀN ĐÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đồng Nai, ngày 05 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

1. Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Miền Đông.

- Mã chứng khoán: MDG

- Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại: (84-251) 383 6371 Fax: (84-251) 383 6194

- Email: [miendong1986@gmail.com](mailto:miendong1986@gmail.com)

2. Nội dung thông tin công bố: (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình làm rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)

Công văn số 03/04/2024/CV-MĐ ngày 05/04/2024 của Công ty Cổ phần Miền Đông về việc giải trình nguyên nhân, biện pháp và lộ trình khắc phục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số âm.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/04/2024 tại đường dẫn: <http://www.miendong.com.vn> (Mục Công bố thông tin).

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Công văn số 03/04/2024/CV-MĐ  
ngày 05/04/2024.

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG  
NGƯỜI ĐƯỢC UO CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Phạm Văn Danh**

Số: 03./04/2024/CV-MĐ

Đồng Nai, ngày 05 tháng 04 năm 2024

V/v: Giải trình nguyên nhân, biện pháp và lộ trình khắc phục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số âm.

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

Tên tổ chức niêm yết: Công ty cổ phần Miền Đông

Mã chứng khoán: MDG

Địa chỉ: Đường số 1, KCN Biên Hoà 1, P. An Bình, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ quyết định số 135/QĐ-SGDHCM ngày 01/04/2024 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM về việc đưa cổ phiếu vào diện cảnh báo;
- Căn cứ thông báo số 657/TB-SGDHCM ngày 01/04/2024 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM về việc xử lý vi phạm đối với cổ phiếu;
- Căn cứ văn bản số 535/SGDHCM-NY ngày 01/04/2024 của Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM về việc đưa ra biện pháp và lộ trình khắc phục tình trạng chứng khoán bị cảnh báo;

Công ty cổ phần Miền Đông (MDG) xin được giải trình nguyên nhân lợi nhuận sau thuế chưa phân phối âm và biện pháp, lộ trình khắc phục như sau:

**Giải trình nguyên nhân:**

**Thứ nhất:** Đánh giá thận trọng và phòng ngừa rủi ro trong báo cáo tài chính năm 2023, MDG đã thực hiện việc trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi với giá trị là: 37,476 tỷ đồng. Trong đó khoản phải thu đối với Công ty cổ phần đầu tư LDG(LDG) là: 36,29 tỷ đồng đã ảnh hưởng lớn đến chi phí quản lý doanh nghiệp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của MDG là: -28,323 tỷ đồng, cụ thể:

- Trích lập dự phòng khoản nợ phải thu với LDG là: 36,29 tỷ đồng. Đây là khoản nợ phát sinh từ việc thi công xây dựng dự án Khu dân cư Tân Thịnh (Viva Park) do LDG làm chủ đầu tư. Nguyên nhân chưa thu hồi được công nợ này là do thị trường bất động sản đóng băng, sản phẩm bất động sản tại dự án Khu dân cư Tân Thịnh chưa đủ điều kiện bán hàng theo quy định. MDG đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom tỉnh Đồng Nai để thu hồi công nợ. Tuy nhiên khả năng thu nợ trong thời gian ngắn là không khả thi: vì LDG đang gặp rất nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh do ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản.

- Trích lập dự phòng khoản nợ phải thu từ Công ty cổ phần quốc tế Song Khuê với giá trị là: 0,54 tỷ đồng, đây là khoản nợ phát sinh năm 2018 hạng mục thi công xây dựng công trình Leman Nguyễn Đình Chiểu. MDG đã nhiều lần liên hệ để làm thủ tục thanh quyết toán, nhưng hiện Công ty cổ phần quốc tế Song Khuê đã không còn hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh.

- Trích lập dự phòng khoản tiền cho vay và tiền lãi với hai Công ty TNHH đầu tư xây dựng Miền Đông 3 (đã ngưng hoạt động và xin làm thủ tục để giải thể doanh nghiệp) và Công ty TNHH đầu tư xây dựng Miền Đông 1 là: 0,65 tỷ đồng là khoản tiền MDG cho các đơn vị vay để hoạt động kinh doanh và trả tiền lãi hàng tháng theo hợp đồng vay vốn từ trước năm 2018. Hiện đánh giá khả năng thu hồi khoản nợ nêu trên là tương đối khó.

**Thứ hai:** Do tình hình kinh doanh năm qua của MDG gặp rất nhiều khó khăn, một số chi phí tăng cao như: chi phí lãi vay, chi phí bán hàng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước lần lượt là 43,42% và 17,92%. Nguyên nhân chi phí bán hàng tăng mạnh là do: chủ trương xiết chặt tải trọng các phương tiện vận tải hoạt động trên các cung đường nội bộ làm chi phí vận chuyển đá thành phẩm ra bến thủy nội địa tăng cao. Doanh thu lĩnh vực xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng đạt thấp, không hoàn thành kế hoạch, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, lợi nhuận giảm mạnh.

**Lộ trình khắc phục:**

Hiện công ty đang chờ phán quyết của Tòa án huyện Trảng Bom về vụ việc khởi kiện LDG, khi đó mới có phương án tiếp theo. Bên cạnh đó là các biện pháp theo sát, tiếp cận thường xuyên để nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của LDG để có giải pháp thu hồi nợ khả thi, nhất là khi thủ tục pháp lý dự án Khu dân cư Tân Thịnh do LDG làm chủ đầu tư được bổ sung đầy đủ, sản phẩm đủ điều kiện huy động vốn theo quy định, thị trường bất động sản ấm lên. Hoặc LDG triển khai kế hoạch chuyển nhượng và bán bớt dự án để cơ cấu lại nợ thực hiện thành công như nghị quyết của Hội đồng quản trị LDG. Khi đó khả năng thu hồi được nợ từ LDG là rất cao, đây là nguồn khắc phục trực tiếp và nhanh nhất.

MDG tập trung đẩy mạnh kinh doanh sản phẩm tồn kho như: VLXD, phần còn lại của bất động sản để bổ sung lợi nhuận đặc biệt chờ chủ trương giấy phép đầu tư ở lĩnh vực khai thác khoáng sản để nâng công suất, tăng sản lượng, tăng doanh thu, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh sớm bù đắp lợi nhuận cho công ty.

Trên đây là giải trình và lộ trình khắc phục của MDG báo cáo Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối âm trên Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023 của MDG.

Trân trọng !

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT

**CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG**



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
LÊ ĐỨC DŨNG**